
2.- ORDENANZAS REGULADORAS

2.4 NORMAS DE EDIFICACION

Tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación en el ámbito del Plan Parcial, y se adoptan como propias las Normas Generales de la Edificación del PAU-2, en el que a su vez se recogen las correspondientes del Plan General.

2.4.1 Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

Será de aplicación lo dispuesto en la Normativa del PAU-2, complementada por los siguientes condicionantes:

- Alineaciones y rasantes: Son las señaladas en los planos 7.2.1 y 7.2.2, relacionándolos con los planos 7.2.3 y 7.2.4.
- Cimentación: Las cimentaciones de los muros o pilares que linden con la vía pública no podrán tener menos de un metro de profundidad. Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir de la alineación exterior.
- Prohibición de ocupación de terreno vial: No podrá sobresalir fuera de las alineaciones oficiales ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción.
- Ocupación de la vía pública por causa de las obras: En caso de ser necesaria la colocación de vallas en la vía pública, se solicitará del Ayuntamiento, el oportuno permiso de ocupación. La licencia señalará en función de la anchura de la vía y de su tráfico, tanto peatonal como de vehículos, la porción de la misma que puede ser ocupada. Este permiso caducará con la terminación de las obras.

En todo caso deberá quedar libre o habilitado un paso peatonal de 1 m de ancho como mínimo, debidamente enlazado con las aceras existentes antes y después de la zona ocupada.

Si dicho paso no pudiera establecerse sobre la acera, por resultar la misma totalmente ocupada, deberá el interesado habilitar un paso artificial, debidamente protegido y señalizado, que cumpla las características señaladas.

La ocupación de vía pública habrá de cesar antes de la finalización de las obras si hubiere desaparecido su necesidad, en cuyo caso, se adoptarán por el interesado las medidas de protección para los usuarios de la vía pública que sean precisas.

Por la Alcaldía se determinará el momento en que esta ocupación habrá de desaparecer.

La vía pública deberá dejarse en perfectas condiciones y reparados los desperfectos que su ocupación hubiere ocasionado.

-
- **Desperfectos en servicios públicos:** Si durante la ejecución de las obras o posteriormente por causas imputables a las mismas, o por mala calidad de la construcción, se produjeran desperfectos de elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a costa del Promotor de las obras.
 - **Materiales de fachada:** Se emplearán en el exterior de los inmuebles materiales de buena calidad. Quedan prohibidos los que, por su permeabilidad, blandura o mal agarre, puedan perjudicar la seguridad de la vía pública.
 - **Injertos y acometidas a los servicios municipales:** Los injertos y acometidas a los servicios municipales de redes de distribución de agua o de evacuación de residuos se efectuarán de acuerdo con las instrucciones que señalen los servicios técnicos municipales. Realizadas estas operaciones no se ocultarán hasta que merezcan su aprobación por los mismos técnicos.

La unión definitiva de estos injertos a las redes generales se efectuará por el personal municipal una vez otorgada la licencia de primera utilización.

- **Limpieza de obras:** No se permitirá en ningún caso depositar escombros, tierras ni materiales en la vía pública. Los frentes de las obras deberán permanecer limpios permanentemente.

El propietario de la obra igualmente será responsable de la suciedad que puedan producir los vehículos que transportan materiales provenientes de las mismas y deberá adoptar las medidas necesarias para su limpieza.

- **Derribos:** En el interior de las edificaciones pueden hacerse los derribos autorizados a cualquier hora siempre que no causen molestias.

Queda prohibida la utilización de explosivos salvo en casos muy especiales que necesitarán de autorización específica.

Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.

- **Desvío de conducciones:** Cuando en la ejecución de una determinada obra sea necesario proceder al desvío de conducciones de alcantarillado, abastecimiento de agua, iluminación, telefonía, gas natural y transporte eléctrico en baja, bien por la modificación de alineaciones o por otra razón, se procederá a su realización a costa de la citada obra conforme al correspondiente proyecto técnico que habrá de contar con aprobación municipal.

2.4.2 Condiciones generales comunes a todas las zonas

Se estará a lo dispuesto en la Normativa del PAU-2 con las particularidades siguientes:

2.4.2.1 Condiciones de volumen

a) Volúmenes.

No se establece el número máximo de edificios industriales, de uso científico, de uso terciario comercial y de equipamientos, a construir en el ámbito del Plan Parcial. El PAU no limita explícitamente el volumen máximo edificable sobre rasante, sino la superficie máxima edificable que, para el Sector 1/Oeste de la 1ª Etapa del PAU-2, establece en 263.949 m², destinados a los usos globales industrial (207.233 m²) y terciario (56.716 m²). A su vez el Plan Parcial pormenoriza el uso industrial en el tecnológico industrial y el científico universitario, y establece para cada uno la superficie máxima edificable de, respectivamente, 149.559 m² y 57.674 m².

b) Alineaciones y rasantes.

Son las establecidas en los planos 7.2.1 y 7.2.2 relacionándolos con los planos 7.2.3 y 7.2.4, de perfiles longitudinales y secciones transversales.

c) Altura máxima sobre rasante. Número de plantas.

Parque terciario comercial:	V plantas (B + IV)
Parque científico universitario:	III plantas (B + II)
Parque tecnológico industrial:	IV plantas (B + III)
Equipamientos:	III plantas (B + II)

2.4.2.2 Condiciones higiénicas

Son la establecidas en la Normativa del PAU-2 y en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de febrero de 1.944 y además las siguientes:

Condiciones de los locales habitables

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior por medio de huecos de superficie total no inferior a un sexto y a un octavo de la que tenga la planta del local, respectivamente, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de ocho metros. El resto de condiciones se regula en las presentes Normas para cada uso concreto.

Sótanos y semisótanos

Deberán tener ventilación suficiente. La altura libre no podrá ser inferior a dos metros y cincuenta centímetros.

El plano del pavimento más profundo no sobrepasará los seis metros en cualquier punto de la rasante de la acera o terreno natural.

Nivel de la planta baja

Se mantendrá entre los quince centímetros y un metro y treinta y cinco centímetros sobre el nivel de la rasante del terreno, a lo largo de toda la línea de edificación, pudiendo escalonarse la edificación.

2.4.2.3 Condiciones de accesibilidad

Las establecidas en el Real Decreto 556/1.989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios y en la Ley 8/1993, de 23 de junio, de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de aplicación en la Comunidad de Madrid.

2.4.2.4 Condiciones de uso

- a) Usos globales: industrial y terciario.
- b) Usos permitidos: Se especifican en las normas particulares de cada zona.

2.4.2.5 Condiciones de conservación y mantenimiento

Son las establecidas en el PAU-2 y, además, las siguientes:

La conservación de espacios libres abiertos no públicos

Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no sean de cesión al Ayuntamiento, deberán ser conservadas debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.

Protección del arbolado

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo y sea necesaria su eliminación, se procurará que afecte a los de menor edad y porte y se preverá, en todo caso, para las especies de medio y gran porte, su escayolado de raíces y posterior trasplante a las zonas de espacios libres o a los espacios no edificados de las parcelas

Durante el transcurso de las obras se dotará a los troncos del arbolado, y hasta una altura mínima de 180 centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

Conservación de edificios

Las fachadas de los edificios públicos y privados, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su adecuado tratamiento, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio técnico que corresponda. Todos los paramentos al descubierto deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas.

2.4.2.6 Condiciones estéticas

Fachadas

Se utilizarán materiales de reconocida calidad y buen aspecto, prohibiéndose expresamente los cerramientos de bloque visto de mortero de hormigón de color gris y los enfoscados sin pintar.

Se prohíbe la colocación adosada a las fachadas de maquinaria de cualquier tipo.

Carpinterías

Se prohíbe la utilización en fachadas del aluminio en su color salvo que se integre adecuadamente en la composición general del edificio.

Cubiertas

Serán planas o inclinadas, prohibiéndose el acabado con placas de fibrocemento o materiales similares y tendiéndose al uso de tejas cerámicas, pizarra o chapa metálica prelacada.

2.5 NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Definición de las zonas:

Las áreas de usos homogéneos que se califican en el presente Plan Parcial aparecen grafiadas en el plano 7.1.1 de Zonificación, y la Normativa Particular específica de aplicación en cada una de ellas, es la siguiente:

2.5.1 Denominación de la zona: Red viaria

1. DEFINICIÓN Y CARÁCTER

- A. Constituye el conjunto de espacios así calificados en el plano 7.1.1 de zonificación, organizados para facilitar la movilidad de automóviles o su estacionamiento y el acceso personal a las distintas zonas.
- B. Suelo de carácter de dominio y uso públicos.

2. CLASES

- A. Sistema general de comunicaciones: Red Viaria.
- B. Red viaria del sistema local: Calles, Aparcamientos y Aceras.

3. USOS

- A. El uso característico es de tránsito rodado y aparcamiento, y circulación peatonal en las aceras.
- B. Usos permitidos:
 - Espacios libres y zonas verdes.
 - Instalaciones relacionadas con el transporte urbano.
 - Pequeños kioscos (prensa, ONCE, ...).

2.5.2 Denominación de la zona: Parques y Jardines

1. DEFINICIÓN Y CARÁCTER

- A. Áreas libres de edificación de dominio y uso públicos destinadas a la plantación de especies vegetales necesarias para la adecuada salubridad y esparcimiento y recreo de la población y así calificados en el plano 7.1.1 de Zonificación.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso públicos, como dotación local al servicio del Sector.

2. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

- A. Tipología de edificación: aislada.
- B. Parcelación: La zona Parques y Jardines está integrada por las parcelas E1' a E15, cuyas superficies son las siguientes:

E1'	2.555 m2	E9	5.017 m2
		E10	4.275 m2
E3'	6.557 m2	E11	707 m2
E4	707 m2	E12	1.333 m2
E5	2.600 m2	E13	2.870 m2
E6	707 m2	E14	7.299 m2
E7	3.807 m2	E15	38.533 m2
E8	7.283 m2		

- C. Alineaciones públicas: las señaladas en los planos 7.2.1 y 7.2.2 de alineaciones y rasantes.
- D. Cerramientos de parcela: no se permiten.

3. CONDICIONES DE VOLUMEN

-
- A. Edificabilidad máxima: 0,02 m² edificables por cada m² de suelo del conjunto de parcelas netas, con un máximo en el Sector de 1.685,00 m² edificables.
 - B. Ocupación máxima: se establece un coeficiente de ocupación del 2 por ciento de la superficie de suelo de la parcela neta.
 - C. Altura máxima de cornisa (H): una planta (I) y 3,60 m.
 - D. Retranqueos: no se establecen.

4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

La edificación deberá adaptarse al carácter especial del ámbito donde se ubique.

5. CONDICIONES DE USO

- A. Uso característico: Parques y jardines.
- B. Usos permitidos:
 - Pequeños kioscos (prensa, ONCE, kioscos de temporada ...).
 - En la parcela E8 se admite el uso de red viaria, con un ancho máximo de 16 m y dirección perpendicular a la directriz de la parcela.

2.5.3 Denominación de la zona: Equipamiento

1.- DEFINICIÓN Y CARÁCTER

- A. Áreas ocupadas por edificaciones aisladas destinadas a Equipamientos y servicios públicos para uso empresarial, tecnológico, docente y educativo, cultural, social, deportivo, comercial público y cualesquiera otros de utilidad pública.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso públicos, constitutivos del sistema local de equipamientos.
- C. El uso característico es el de Equipamiento.

2.- CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

- A. Tipología de la edificación: aislada.
- B. Parcelación: dos parcelas de superficie total 28.122 m².

A efectos de segregaciones, se establece una parcela mínima de 2.500 m² excepto para la implantación de servicios urbanos e infraestructurales, caso en el que la parcela será la necesaria en función del servicio de que se trate.
- C. Alineaciones públicas: las señaladas en los planos nº 7.2.1 y 7.2.2 de alineaciones y rasantes.
- D. Cerramiento de parcelas:

Respecto a la red viaria pública: cierres macizos opacos hasta un máximo de 80 centímetros; resto, sin superar los 220 centímetros, cierres diáfanos metálicos, celosías, setos vegetales, o tipos similares.

Respecto entre parcelas: setos vegetales.

3.- CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN

-
- A. Edificabilidad máxima: 1,00 m² edificables por cada m² de suelo de parcela neta, con un máximo en el Sector de 28.122 m² edificables.
 - B. Ocupación máxima: se establece un coeficiente de ocupación del 70 por ciento de la superficie de suelo de la parcela neta.
 - C. Altura máxima de cornisa (H): tres plantas (Bajo + II) y 12,50 m.
En los edificios característicos y más singulares de equipamientos públicos se permitirá sobrepasar esta altura (en plantas y metros), si así lo requiere la actividad a desarrollar en el edificio, y siempre sin superar la superficie máxima edificable asignada a la parcela.
 - D. Posición de la edificación respecto a la alineación pública:
 - Red viaria: retranqueo mínimo de 10 m.
 - E. Separación a linderos: mínimo 6 m, salvo acuerdo entre colindantes en que podrá ser nulo. El acuerdo deberá elevarse a público y aportarse la correspondiente Escritura junto con la solicitud de Licencia Municipal.
 - F. Separación entre edificios dentro de una misma parcela: será como mínimo igual a la semisuma de sus alturas de cornisa.

4.- CONDICIONES DE USO

- A. El uso característico es el de Equipamiento.
- B. Usos pormenorizados:
 - Centros de empresas,
 - Centros tecnológicos,
 - Actividades de formación, de investigación y culturales,
 - Docente y cultural,
 - Sanitario, asistencial y social,
 - Administrativo,
 - Ocio,
 - Cualquier otro equipamiento de utilidad pública.
- C. Usos permitidos, y en cualquier situación:
 - Hostelería (comedores universitarios y de empresas),
 - Comercial (pequeño comercio), vinculado a los usos característico y pormenorizados,
 - Residencial (residencia de estudiantes, de profesores y de investigadores; una vivienda familiar para guarda y custodia de instalaciones por cada 5.000 m² construidos dedicados a los usos pormenorizados),
 - Servicios del automóvil y el transporte (garaje-aparcamiento en general y edificios de garaje-aparcamiento), vinculados a los usos característico y pormenorizados,
 - Espacios libres y zonas verdes, y equipamientos deportivos,
 - Servicios urbanos e infraestructurales.
 - Otros usos relacionados con la actividad principal.
- D. Usos prohibidos: los restantes.

5.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Se exige al menos una plaza y media de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 100 m² edificados en los usos pormenorizados y permitidos. La dotación resultante podrá situarse al aire libre, y se incluirán en los aparcamientos plantaciones de arbolado con el fin de conformar pantallas vegetales, a razón de un árbol por cada dos plazas de aparcamiento. El pavimento de los aparcamientos al aire libre será poroso al menos en la mitad de la superficie dedicada a este uso.

2.5.4 Denominación de la zona: Parque terciario comercial

1.- DEFINICIÓN Y CARÁCTER

- A. Áreas ocupadas por edificaciones aisladas destinadas a Parque Terciario Comercial, que comprende las actividades de intercambios comerciales, hostelería y oficinas.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privados.
- C. El uso característico es el de Parque Terciario Comercial.

2.- CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

- A. Tipología de la edificación: aislada y/o agrupada.
- B. Parcelación: la zona Parque Terciario Comercial está integrada por dos parcelas, T1 y T2, de superficies de suelo, respectivamente, 40.098 m² y 11.778 m².
A efectos de segregaciones, se establece una parcela mínima de 2.500 m² en edificación aislada o agrupada; para la implantación de servicios urbanos e infraestructurales, la parcela será la necesaria en función del servicio de que se trate.
Se admiten agrupaciones destinadas a usos homogéneos, desarrollados en locales o edificios de superficie edificada no inferior a 250 m².
- C. Alineaciones públicas: las señaladas en los planos nº 7.2.1 y 7.2.2, de alineaciones y rasantes.
- D. Cerramiento de parcelas:
Respecto a la red viaria pública: cierres macizos opacos hasta un máximo de 80 centímetros; resto, sin superar los 220 centímetros, cierres diáfanos metálicos, celosías, setos vegetales, o tipos similares.
Respecto entre parcelas: setos vegetales y cierre diáfanos, celosías o tipos similares.

3.- CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN

- A. Edificabilidad máxima: 1,0933 m² edificables por cada m² de suelo de parcela neta, con un máximo en el sector de 56.716 m² edificables.
- B. Ocupación máxima: se establece un coeficiente de ocupación del 70 por ciento de la superficie de suelo de la parcela neta.
- C. Altura máxima de cornisa (H): cinco plantas (Bajo + IV) y 20,00 m.

En los edificios característicos y más singulares del Parque Terciario Comercial se permitirá sobrepasar esta altura, en plantas y metros, si así lo requiere la actividad a desarrollar en el edificio, y siempre sin superar la superficie máxima edificable asignada a la parcela.

- D. Posición de la edificación respecto a la alineación pública:
 - Red viaria: retranqueo mínimo de 10 m.
 - Parques y jardines: retranqueo mínimo de 6 m.
- E. Separación a linderos: mínimo 6 m, salvo acuerdo entre colindantes, en que podrá ser nulo. El acuerdo deberá elevarse a público y aportarse la correspondiente Escritura junto con la solicitud de Licencia municipal.
- F. Separación entre edificios dentro de una misma parcela: será como mínimo igual a la semisuma de sus alturas de cornisa.

4.- CONDICIONES DE USO

- A. El uso característico es el de Parque Terciario Comercial, comprendiendo las actividades de intercambio comercial, hostelería y oficinas.
- B. Usos pormenorizados:
 - Comercio en general,
 - Grandes centros comerciales, excepto de alimentación,
 - Bares y restaurantes,
 - Locales recreativos,
 - Grandes locales de esparcimiento,
 - Hoteles,
 - Oficinas en general.
- C. Usos permitidos, y en cualquier situación:
 - Industria (en general, talleres industriales e industria de servicios),
 - Residencial (residencia de estudiantes, de profesores y de investigadores y residencias de empresas; una vivienda familiar para guarda y custodia de instalaciones por cada 5.000 m² construidos en los usos pormenorizados),
 - Servicios del automóvil y el transporte (garaje-aparcamiento en general y edificios de garaje-aparcamiento),
 - Estaciones de servicio, con las condiciones establecidas en el Plan Director de Gasolineras del Municipio de Leganés.
 - Espacios libres y zonas verdes y equipamientos de cualquier clase,
 - Servicios urbanos e infraestructurales.
 - Otros usos relacionados con la actividad principal.
- D. Usos prohibidos: los restantes.

5.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Se exige al menos una plaza y media de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 100 m² edificados en los usos pormenorizados y permitidos. La dotación resultante podrá situarse al aire libre, y se incluirán en los aparcamientos plantaciones de arbolado con el fin de conformar pantallas vegetales, a razón de un árbol por cada dos plazas de aparcamiento. El pavimento de los aparcamientos al aire libre será poroso al menos en la mitad de la superficie dedicada a este uso.

2.5.5 Denominación de la zona: Parque Científico Universitario

1.- DEFINICIÓN Y CARÁCTER

- A. Áreas ocupadas por edificaciones aisladas destinadas a Parque Científico Universitario, que comprende las actividades de Investigación y Desarrollo (I+D), Producción Industrial y Centros de Empresas.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privados.
- C. El uso característico es el de Parque Científico Universitario.

2.- CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

- A. Tipología de la edificación: aislada, agrupada.
- B. Parcelación: una parcela de superficie total 93.308 m².
A efectos de segregaciones, se establece una parcela mínima de 2.500 m² para la tipología aislada o agrupada; para la implantación de servicios urbanos e infraestructurales, la parcela será la necesaria en función del servicio de que se trate.
Se admiten agrupaciones destinadas a usos homogéneos, desarrollados en locales o edificios de superficie edificada no inferior a 250 m².
- C. Alineaciones públicas: las señaladas en los planos nº 7.2.1 y 7.2.2, de alineaciones y rasantes.
- D. Cerramiento de parcelas:
Respecto a la red viaria pública: cierres macizos opacos hasta un máximo de 80 centímetros; resto, sin superar los 220 centímetros, cierres diáfanos metálicos, celosías, setos vegetales, o tipos similares.
Respecto entre parcelas: setos vegetales.

3.- CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN

- A. Edificabilidad máxima: 0,6181 m² edificables por cada m² de suelo de parcela neta, con un máximo en el sector de 57.674 m² edificables.
- B. Ocupación máxima: se establece un coeficiente de ocupación del 50 por ciento de la superficie de suelo de la parcela neta.

-
- C. Altura máxima de cornisa (H): tres plantas (Bajo + II) y 12,50 m.
En los edificios característicos y más singulares del Parque Científico Universitario se permitirá sobrepasar esta altura, en plantas y metros, si así lo requiere la actividad a desarrollar en el edificio, y siempre sin superar la superficie máxima edificable asignada a la parcela.
- D. Posición de la edificación respecto a la alineación pública:
- Red viaria: retranqueo mínimo de 10 m,
 - Parques y jardines: retranqueo mínimo de 6 m.
- E. Separación a linderos: mínimo 6 m, salvo acuerdo entre colindantes, en que podrá ser nulo. El acuerdo deberá elevarse a público y aportarse la correspondiente Escritura junto con la solicitud de Licencia municipal.
- F. Separación entre edificios dentro de una misma parcela: será como mínimo igual a la semisuma de sus alturas de cornisa.

4.- CONDICIONES DE USO

A. El uso característico es Parque Científico Universitario que comprende las actividades de Investigación y Desarrollo (I+D), Producción Industrial y Centros de Empresas.

B. Usos pormenorizados:

- Centros tecnológicos,
- Institutos Universitarios,
- Docencia, facultades y escuelas técnicas,
- Talleres y laboratorios universitarios,
- Auditorio, salas de congresos y exposiciones,
- Biblioteca,
- Oficinas (en general),
- Industria (en general, talleres industriales e industria de servicios),

C. Usos permitidos, y en cualquier situación:

- Hostelería (comedores universitarios y de empresas, bares, restaurantes y locales recreativos),
- Comercial (comercio en general), vinculado a los usos característico y pormenorizados,
- Residencial (residencias de estudiantes, de profesores y de investigadores; una vivienda familiar para guarda y custodia de instalaciones por cada 5.000 m² construidos dedicados a los usos pormenorizados),
- Servicios del automóvil y el transporte (garaje-aparcamiento en general y edificios de garaje-aparcamiento),
- Espacios libres y zonas verdes, y equipamientos deportivos,
- Servicios urbanos e infraestructurales.
- Otros usos relacionados con la actividad principal.

D. Usos prohibidos: los restantes.

5.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Se exige al menos una plaza y media de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 100 m² edificados en los usos pormenorizados y permitidos. La dotación resultante podrá situarse al aire libre, y se incluirán en los aparcamientos plantaciones de arbolado con el fin de conformar pantallas vegetales, a razón de un árbol por cada dos plazas de aparcamiento. El pavimento de los aparcamientos al aire libre será poroso al menos en la mitad de la superficie dedicada a este uso.

2.5.6 Denominación de la zona: Parque Tecnológico Industrial

1.- DEFINICIÓN Y CARÁCTER

- A. Áreas ocupadas por edificaciones aisladas destinadas a Parque Tecnológico Industrial, para uso empresarial, tecnológico e industrial.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privados.
- C. El uso característico es el de Parque Tecnológico Industrial.

2.- CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

- A. Tipología de la edificación: aislada y/o agrupada.
- B. Parcelación: La zona Parque Tecnológico Industrial está integrada por las parcelas señaladas I1, I2, I3, I4 e I5, cuyas superficies de suelo son:

I1	4.777 m ²	I4	62.991 m ²
I2/3	30.283 m ²	I5	38.745 m ²

A efectos de segregaciones, se establece una parcela mínima de 2.500 m², en las parcelas I1 a I4, y de 1.000 m² en la parcela I5, en edificación aislada o agrupada; para el caso de implantación de servicios urbanos e infraestructurales la parcela será la necesaria en función del servicio de que se trate.

- C. Alineaciones públicas: las señaladas en los planos nº 7.2.1 y 7.2.2 de alineaciones y rasantes.
- D. Cerramiento de parcelas:
Respecto a la red viaria pública: cierres macizos opacos hasta un máximo de 80 centímetros; resto, sin superar los 220 centímetros, cierres diáfanos metálicos, celosías, setos vegetales, o tipos similares.
Respecto entre parcelas: setos vegetales y cierres diáfanos metálicos, celosías o tipos similares.

3 CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN

- A. Edificabilidad máxima: 1,0933 m² edificable por cada m² de suelo de parcela neta, con un máximo en el sector de 149.559 m² edificables.
- B. Ocupación máxima: se establece un coeficiente de ocupación del 60 por ciento de la superficie de suelo de la parcela neta.
- C. Altura máxima de cornisa (H): cuatro plantas (Bajo + III) y 16,00 m.
En los edificios característicos y más singulares del Parque Tecnológico Industrial se permitirá sobrepasar esta altura, si así lo requiere la actividad a desarrollar en el edificio, y siempre sin superar la superficie máxima edificable asignada a la parcela.
- D. Posición de la edificación respecto a la alineación pública:
 - Red viaria: retranqueo mínimo de 10 m,
 - Parques y jardines: retranqueo mínimo de 6 m.
- E. Separación a linderos: mínimo 6 m, salvo acuerdo entre colindantes, en que podrá ser nulo. El acuerdo deberá elevarse a público y aportarse la correspondiente Escritura junto con la solicitud de Licencia municipal.
- F. Separación entre edificios dentro de una misma parcela: será como mínimo igual a la semisuma de sus alturas de cornisa.

4. CONDICIONES DE USO

- A. El uso característico es el de Parque Tecnológico Industrial, comprendiendo en las actividades empresariales, tecnológicas e industriales.
- B. Usos pormenorizados:
 - Producción industrial,
 - Almacenaje y comercio mayorista,
 - Reparación y tratamiento de productos,
 - Producción artesanal y oficios artísticos,
 - Industria de servicios,
 - Centros tecnológicos y/o empresariales.
- C. Usos permitidos, y en cualquier situación:
 - Hostelería
 - Comercial (comercio en general), vinculado a los usos característico y pormenorizado,
 - Oficinas
 - Residencial (una vivienda familiar para guarda y custodia de instalaciones por cada 5.000 m² construidos en los usos pormenorizados).
 - Servicios del automóvil y el transporte (garaje-aparcamiento en general y edificios de garaje-aparcamiento).
 - Estaciones de servicio, con las condiciones establecidas en el Plan Director de Gasolineras del Municipio de Leganés.

-
- Espacios libres y zonas verdes, y equipamientos de cualquier tipo.
 - Servicios urbanos e infraestructuras.
 - Otros usos relacionados con la actividad principal.

D. Usos prohibidos: los restantes.

5.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Se exige al menos una plaza y media de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 100 m² edificados en los usos pormenorizados y permitidos. La dotación resultante podrá situarse al aire libre, y se incluirán en los aparcamientos plantaciones de arbolado con el fin de conformar pantallas vegetales, a razón de un árbol por cada dos plazas de aparcamiento. El pavimento de los aparcamientos al aire libre será poroso al menos en la mitad de la superficie dedicada a este uso.

2.5.7 Denominación de la zona: Sistema general interior de espacios libres.

1. DEFINICIÓN Y CARÁCTER

A. Áreas libres de edificación de dominio y uso público destinadas a la plantación de especies vegetales, necesarias para la adecuada salubridad y esparcimiento y recreo de la población y así calificadas en el plano 7.1.1 de Zonificación.

B. Suelo con carácter de dominio y uso públicos constitutivo del sistema general interior de espacios libres.

2. USOS

Sobre estos espacios no se admite ningún uso distinto del de recreo y esparcimiento.

No se permite edificación de cualquier tipo.